



# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
北中城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	33,600,000 円	1㎡当たりの価格	57,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡北中城村字喜舎場喜舎場原 1 0 7 番				地積 (㎡)	581	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,100)	
	1:1.2	住宅 RC 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	南西 4 m 村道、背面道	水道、下水	北中城小学校入口停 650 m	(その他) (60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 300 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 28 m、規模 580 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位：北、4 m 村道	交通施設 北中城小学校入口停 北西方 650 m	法令 1 低専 (50,100)	規制	
	地域要因の将来予測	既成集落内に存する戸建住宅地として熟成しており、地域要因の大きな変動は認められない。好調な県内景気を背景とする宅地需要の波及を受け、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 二方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、北中城村及び隣接市町村の既成住宅地域の存する圏域。需要者は、地縁・血縁等を有する自己使用目的の個人が中心で、一部圏域外からの転入も見られる。低金利や好調な県内景気を背景とする宅地需要は堅調で、特に交通や生活の利便性及び景観・眺望等の快適性に優る宅地需要は高い。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、土地は単価で坪当たり 1 8 万円～2 0 万円程度が需要の中心と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なことから収益価格の試算は行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価額と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	沖縄(県) - 5	[107.9]	100 [100.0]	100 [111.4]	100	60,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,700 円/㎡		価格変動状況 要因	人口増加、好調な県内景気を背景に宅地需要は高い。特に住環境に優る新規供給地域についての需要は高水準を維持している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡			既成住宅地域で地域要因に大きな変動はない。相対的割安感から周辺宅地需要の影響を受け、地価は強含みで推移している。				
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。				

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大城不動産鑑定事務所
北中城(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 大城 直哉 印

鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 30 年 7 月 5 日	(6)路線価	[平成30年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成 30 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡北中城村字安谷屋東村渠原 4 3 番				地積 (㎡)	369	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	台形 1:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南3.5 m 村道、三方路	水道	安谷屋停600 m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18.5 m、奥行 約 20 m、規模 370 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位：北、3.5 m 村道	交通施設	安谷屋停 南東方600 m 法令「調区」(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 三方路 セットバック +3.0 +2.0 -2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、北中城村及び隣接市町村の既成住宅地域の存する圏域。需要者は、地縁・血縁等を有する自己使用目的の個人が中心で、一部圏域外からの転入も見られる。低金利や好調な県内景気を背景とする宅地需要は堅調で、特に利便性や景観・眺望等の快適性に優る宅地需要は高い。建物込みの取引や画地規模によるばらつきも見られるが、土地は単価で坪当たり 1.3 万円～1.5 万円程度が需要の中心と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用を目的とした取引が市場での主流であり、收受可能な賃料水準と建築費を勘案すると、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なことから収益価格の試算は行わなかった。以上より、取引事例比較法により求めた比準価格を妥当と判断し、類似する標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	標準地番号 中城 - 1						準 交通 0.0 域 交通 -5.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		準 交通 0.0 域 交通 -5.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,800 円/㎡		価格変動形状要因の	変動形状要因の	要因	人口増加、好調な県内景気を背景に宅地需要は高い。特に住環境に優る新規供給地域についての需要は高水準を維持している。	内 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +3.9 % 半年間 %							準 交通 0.0 域 交通 -5.0	

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大城不動産鑑定事務所. Row 1: 北中城(県) 5 - 1, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 大城 直哉 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 準住居(60,200), (その他)(70,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層の店舗兼住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、北中城村を中心に隣接市町村の幹線沿いの商業地域や商業用途を有する混在地域等である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域内の規範性の高い取引事例に基づき試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である. (8) 公称価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 1 対象基準地の検討, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +2.2%, 半年間 %.